BIBL. NAZIONALE
CENTRALE-FIRENZE
827
26

Digitized by Google

824
26

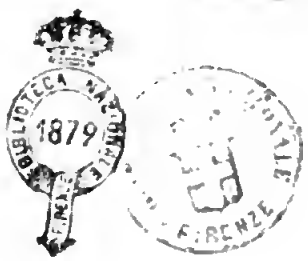
SOCIETÀ ANONIMA EDIFICATRICE

BILANCIO

AL

30 APRILE 1869

ANNO VENTESIMO



RAPPORTO DEI SINDACI

sulla revisione da loro eseguita

DEL XX BILANCIO DELLA SOCIETÀ EDIFICATRICE

AL 30 APRILE 1869

Signori!

È ormai consuetudine che il Bilancio della nostra Società venga accompagnato ogni anno da alcune poche parole dei Sindaci che lo hanno riveduto. Per seguire una tal consuetudine i sottoscritti, onorati dall'assemblea generale ordinaria dell'anno decorso dell'incarico di esaminare il Bilancio chiuso al 30 Aprile 1869 si fanno un pregio di riferire ai signori Azionisti il risultato delle loro ispezioni sul Bilancio medesimo, non che sui registri e documenti che corredano la scrittura di questa nostra intrapresa.

Dalle passate deliberazioni fu tracciata la via che deve dimostrare ai diversi interessati, cioè alla Comunità di Firenze, per quanto le spetta sulle recenti costruzioni ed ai nostri Azionisti per quello che si referisce all'esercizio delli Stabili di Barbano e di Montebello, come tutti gli affari procedano con quella esattezza e regolarità che si può avere maggiore nella distinzione degli interessi e nella equa repartizione dei benefizi, ai quali ognuno ha diritto. Egli è perciò che il Bilancio dell'anno corrente non cambia forma da quello degli anni decorsi, e comprende le solite quattro dimostrazioni di Entrata e Uscita di Cassa, dei Capitali e Spese per la costruzione dei nuovi stabili, e dell'Entrate e Spese per l'esercizio non tanto di quelli di recente costruzione, quanto degli altri

due di Barbano e di Montebello, con più il riassunto dei Debitori e Creditori della Società al 30 Aprile 1869.

Se nell'anno decorso vi fu segnalata l'operosità del vostro Consiglio amministrativo, a maggior ragione dobbiamo tenervene parola quest'anno, nel quale mercè i capitali di cui ha potuto disporre la benemerita Cassa di Risparmio, completando quasi l'imprestito nella somma di tre milioni prevista, si sono potuti costruire tre nuovi Stabili, di S. Frediano di Pinti e della Croce, ed iniziare la costruzione di un ultimo stabile di S. Jacopino, col quale viene a compiersi l'impegno assunto dalla nostra Società col Municipio di Firenze.

Le Lire 800,000 provenienti in quest'anno dalla Cassa di Risparmio sono state tutte erogate in lavori di costruzione e vi si sono aggiunte altre L. 20,748, 14 dall'avanzo disponibile nell'anno decorso per i successivi lavori, talchè dalle L. 473,342, 24 alle quali allora ascendeva l'avanzo stesso si è ristretto alla minor somma di L. 452,594, 10 che resulta nell'anno corrente.

Le quattro enunciate dimostrazioni determinano con dettaglio assai chiaro lo stato della nostra Società al 30 Aprile 1869, da dispensarci dal richiamare alla vostra attenzione le singole partite che le compongono. Se non che noi ci crediamo in dovere di farvi osservare che nella repartizione dei frutti sui capitali che la Società tiene disponibili, e che per la massima parte sono depositati nella Cassa Comunale in conto corrente fruttifero al 5 %, i quali costituiscono perciò un titolo di rendita divisibile, sia che essi appartengano al fondo occorrente alla costruzione de' nuovi Stabili, sia che spettino invece all'esercizio dei nuovi e vecchi stabili già usufruiti, è stato dal vostro Consiglio di Amministrazione ritenuto conveniente di adottare una misura, la quale senza pregiudicare alcuno degli interessati servisse di mezzo a dare esecuzione ai patti già stabiliti tra il Municipio e la Società, senza che si dovesse ricorrere a chiedere al Comune l'adempimento delle sue garanzie in quella parte in cui le rendite fossero venute meno, fino a tanto che la completa costruzione delli Stabili, e la loro definitiva liquidazione non permettesse di determinare con sicurezza la loro spesa e conseguentemente la cifra di tali garanzie.

Per questa ragione i frutti pagati per un anno dal Comune di Firenze sul conto corrente fruttifero in L. 22,750 sono stati portati per

L. 10,455, 85 al conto di costruzione dei nuovi Stabili; per

» 5,819, 84 a quello dell'esercizio di quelli Stabili di recente costruzione produttivi di rendita; e per

» 6,474, 31 a quello dell'esercizio delli Stabili di Barbano e Montebello; per guisa che con questa equa repartizione si è potuto assegnare alle Azioni attualmente esistenti in corso il frutto del 5 % e più l'ammortizzamento che corre in quest'anno di N.° 38 Azioni, si è potuto nel conto dell'esercizio dei nuovi Stabili sopperire alla deficienza di Entrata che nell'anno passato si era manifestata in L. 1784, 54 ed all'ammortizzamento di quella porzione di capitali, al quale ci eravamo impegnati colla Cassa di Risparmio.

Questo sistema adottato dal vostro Consiglio di Amministrazione e che ottenne l'approvazione del Municipio di Firenze non poteva non essere egualmente da noi riconosciuto equo, e quindi degno d'incontrare la vostra approvazione quando le risultanze stesse dell'anno decorso distoglievano dal tenere altra via che non fosse stata già consacrata dal vostro suffragio.

Aggiungeremo inoltre che se la quota assegnata alli Stabili di Barbano e Montebello di L. 6474, 31 messa a confronto con quella posta ai nuovi stabili in L. 5819 84 può parere elevata, questo aumento trova giustificazione e compenso nella minor somma attribuita alli stabili stessi l'anno decorso in sole L. 2250, 83; la quale fu ristretta in cotesti limiti appunto per la ragione che godendo allora lo Stabile di Montebello della esenzione del dazio, le imposizioni si ridussero alla minima somma di L. 1041, 92, e permisero così che oltre all'ammortizzamento si distribuisse ai signori Azionisti il 6 % di utili. Se fu praticata cotesta limitazione dei frutti nell'anno 1868 per non incontrare le censure sopra una troppo larga distribuzione di utili da parte di chi ci ha garantito il minimo del 5 %, egli era ragionevole e giusto che oggi fosse aumentata quella partita di quel tanto occorrente alla sodi-

sfazione dei nostri impegni senza il bisogno dell'altrui soccorso.

In ultima analisi, qualunque siano le differenze che tra un conto e l'altro appariscono, non implicano minimamente i resultati definitivi del Bilancio, poichè tutto ciò che vi si dimostra col medesimo sarebbe stato egualmente operato, sia che dal Municipio venissero direttamente sborsate le deficienze, sia che esse vengano ad esser compensate nel modo che fu praticato sulla scorta del precedente Bilancio.

Ecco quello che noi volevamo spiegarvi sulla chiusura di questo Bilancio, pel timore soltanto di sembrare ad alcuno poco curanti nell'adempimento del nostro ufficio se non ve ne avessimo tenuto parola. Del rimanente non esitiamo ad assicurarvi che tutto procede con la massima regolarità ed esattezza: e mentre ci rechiamo a debito il dichiararvi che il Bilancio stesso compilato sulle basi della giustizia e dell'equità è tale che nei suoi resultati si riscontra palesemente quella solerzia e quello zelo che hanno sempre animato il Consiglio Amministrativo e la Gerenza nel condurre innanzi e menare a buon porto un'opera di si alta importanza qual è la edificazione di case per le classi meno favorite dalla fortuna, specialmente in un momento nel quale può dirsi dalla speculazione del tutto abbandonato siffatto genere di costruzioni, v'invitiamo altresì a far plauso a tutti coloro che la dirigono con tanta sapienza dedicandosi intieramente a mantenere lo scopo filantropico, a cui la nostra Società mirò fin dal suo nascere.

Firenze, 15 Giugno 1869.

I Sindaci

Gio. Gualberto Bertini

Lodovico Paganelli.

Digitized by Google

BILANCIO AL 30 APRILE 1869

Dimostrazione dell' Entrata e Uscita di Cassa

ENTRATA.

Resto di Cassa al 30 Aprile 1868 come da rendiconto precedente	L.	51,186	04
Da pigioni dovute ed esatte delli Stabili di Barbano e Montebello	»	27,391	50
Da dette delli stabili recentemente edificati.	»	54,506	00
Da pigioni in massa del semestre anticipato al 31 Ottobre p.° v.°	»	86,602	50
Dalla Cassa di Risparmio per imprestiti	»	1,700,000	00
Dalla Comunità di Firenze, ritirate in conto di deposito fruttifero	»	735,000	00
Dalla medesima, frutti al 30 Aprile 1869 a ragione del 5 % all'anno	»	22,750	00
Da frutti sulle somme depositate dal Cassiere della Società nella Banca Nazionale Toscana	»	422	14
Da frutti dell'Imprestito Nazionale	»	156	48
Dagli Azionisti di 1.ª serie, per rata supplementare di L. 6. .	»	60	00
Da Jacopo Barni per appoggio allo Stabile di S. Niccolò. . .	»	296	64
TOTALE DELL' ENTRATA . . .	L.	2,678,371	30
Si defalca l' USCITA	»	2,660,086	31
Contanti in Cassa al 30 Aprile 1869	L.	18,284	99

dal 1.° Maggio 1868 al 30 Aprile 1869.

USCITA.

A spese per l'esercizio delli stabili di Barbano e Montebello come appresso.			L.	29,355 81
Imposizioni dirette ed indirette	L.	16,946 77		
Spese per il mantenimento delli stabili . .	»	2,817 26		
Spese di esazione, sorveglianza e tenuta della scrittura de' pigionali	»	2,191 30		
Spese generali d'amministrazione	»	350 48		
Frutti alla Comunità di Firenze sul prestito di L. 141,000	»	7,050 00		
	L.	29,355 81		
A spese per l'esercizio dei nuovi stabili come appresso . . .			»	82,057 21
Imposizioni dirette ed indirette	L.	8,605 38		
Spese per il mantenimento delli stabili . .	»	2,726 23		
Spese di esazione, sorveglianza e tenuta della scrittura de' pigionali	»	3,958 60		
Spese generali d'amministrazione	»	918 18		
Spese di frutti sui capitali impiegati nella costruzione delli stabili	»	65,848 82		
	L.	82,057 21		
A spese per le nuove costruzioni, come appresso			L.	805,278 41
Agli Accollatari in conto di lavori liquidati e da liquidarsi	L.	723,731 50		
Al Direttore dei lavori in conto d'onorario . .		31,316 00		
Imposizioni dirette ed indirette	»	3,032 54		
Spese di frutti	»	29,040 07		
Spese legali registro ec. per gli atti d'imprestito	»	16,096 00		
Spese generali d'amministrazione	»	2,062 30		
	L.	805,278 41		
Ad ammortizzamento delle Azioni			L.	11,400 00
Ad ammortizzamento dei capitali presi a prestito.			»	15,060 00
Alla Cassa di Risparmio, restituzione di prestiti temporanei. .			»	900,000 00
Alla Comunità di Firenze, versate in conto di deposito fruttifero			»	785,000 00
A utili degli anni precedenti pagati agli Azionisti			»	31,934 88
TOTALE DELL'USCITA . . .			L.	2,660,086 31

Dimostrazione dei Capitali e Spese per la costruzione

Spese per li Stabili in costruzione.

Ammontare delle spese fatte al 30 Aprile 1868 come dal precedente rendiconto			L.	1,526,657 76
Agli Accollatari in conto di lavori liquidati e da liquidarsi			»	723,434 86
Al Direttore dei lavori in conto d'onorario			»	31,316 00
A spese di frutti sui capitali presi a prestito, in quella sola parte destinata alle opere in costruzione, come appresso			»	40,806 44
Frutti dovuti alla Cassa di Risparmio al 30 Aprile 1868	L.	51,262 29		
Dai quali prelevansi:				
I frutti pagati alla Comunità di Firenze su quella porzione dei capitali disponibili per le nuove costruzioni	»	10,455 85		
	L.	40,806 44		
A Imposizioni dirette ed indirette, per tassa di Ricchezza Mobile, e spese di bolli alle cambiali			L.	7,032 54
A spese legali, comprese quelle di registro e ipoteca sui nuovi prestiti			»	16,096 00
A spese generali d'amministrazione			»	2,062 30
			L.	2,347,405 90
Avanzo disponibile per li Stabili in costruzione			»	452,594 10
			L.	2,800,000 00

nuovi Stabili, di un anno al 30 Aprile 1869.

Capitali da erogarsi in nuove costruzioni.		
Capitali provenienti dall'imprestiti creati con la Cassa di Risparmio al 30 Aprile 1868, come da precedente rendiconto. . . L.	2,000,000	00
Capitali provenienti dall'imprestiti creati con la medesima nell'anno corrente . . . . . »	800,000	00
L.	2,800,000	00

Dimostrazione dell'Entrate e Spese

dal 1.° Maggio

SPESE.

A imposizioni dirette e indirette, comprese quelle presunte per tassa di ricchezza mobile al 30 Aprile 1869	L.	11,040	00
A spese di frutti, per quelli sopra i capitali impiegati nella costruzione dei dicontro Stabili	»	65,848	82
A spese per il mantenimento delli Stabili (6 % sulla rendita lorda)	»	5,937	90
A spese di assicurazione dall'incendio.	»	236	80
A spese di esazione, sorveglianza e tenuta della scrittura di pigionali (4 % sulla rendita lorda).	»	3,058	60
A spese generali di amministrazione	»	918	18
TOTALE DELLE SPESE . . .	L.	87,940	30
Avanzo erogato come appresso.	»	16,844	54

Nel pareggio del disavanzo sull'entrate dell'anno precedente.	L.	1,784	54
Nella prima rata d'ammortizzamento dei capitali presi ad imprestito dalla Cassa di Risparmio	»	15,060	00
	L.	16,844	54
	L.	104,784	84

esercizio dei nuovi Stabili edificati

30 Aprile 1869.

ENTRATE.

Da pigioni esatte di un anno al 30 Aprile 1869 dai seguenti Stabili recentemente edificati	L.			98,965	00
Stabile di S. Gallo	L.	45,884	00		
Stabile della Mattonaia	»	30,061	00		
Stabile di S. Niccolò	»	17,940	00		
Stabile del Campuccio per un solo semestre	»	5,080	00		
	L.	98,965	00		
Da frutti esatti dalla Comunità di Firenze sul conto del deposito fruttfero, e sono quelli spettanti alla porzione di quei capitali disponibili, che si riferiscono all'esercizio dei nuovi Stabili .	»			5,819	84
	L.			104,784	84

Dimostrazione dell' Entrate e Spese per l' esercizio

dal 1.° Maggio 186.

SPESE.

A imposizioni dirette ed indirette per saldo dell'annata al 30 Aprile 1869.	L.			13,451 41
A spese per il mantenimento delli Stabili (6 % sulla rendita lorda)	»			3,286 98
A spese di assicurazione dall'incendio.	»			165 76
A spese di esazione, sorveglianza e tenuta della scrittura de' pigionali (4 % sulla rendita lorda).	»			2,191 30
A spese generali d'amministrazione.	»			350 48
A frutti di un anno dovuti alla Comunità di Firenze sul capitale d'imprestito di L. 141,000	»			7,050 00
TOTALE DELLE SPESE . . .	L.			26,495 93
Avanzo divisibile come appresso.	»			35,340 00
Ammortizzamento di N.° 38 Azioni (annata quarta)	L.	11,400	00	
Utile dividendo sopra N.° 1596 Azioni a L. 15 ognuna, che equivale al frutto del 5 % .	»	23,940	00	
	L.	35,340	00	
	L.			61,835 93

lelli Stabili di Barbano e Montebello

l 30 Aprile 1869.

ENTRATE.

Da pigioni delli Stabili di Barbano e Montebello dovute ed esatte L.	54,783	00
Da frutti pagati dalla Comunità di Firenze sul conto di deposito fruttifero, e sono quelli spettanti alla porzione dei capitali disponibili della nostra Società . . . . . »	6,474	31
Da frutti sulle somme depositate dal Cassiere della Società nella Banca Nazionale Toscana . . . . . »	422	14
Da frutti dell'Imprestito Nazionale . . . . . »	156	48
L.	61,835	93

Bilancio della Società Anonima Edificatrice

DEBITORI.

Stabile di Barbano, valuta del medesimo dal conto di costruzione	L.	240,000	00
Stabile di Montebello, come sopra	»	400,715	27
Nuovi Stabili, per le spese fatte a tutto il 30 Aprile 1869 come dalla precedente dimostrazione	»	2,347,405	90
Comunità di Firenze in conto di deposito fruttifero.	»	630,000	00
Imprestito Nazionale. Quota nominale di L. 3200.	»	2,764	21
Azionisti di prima serie per rata supplementare di L. 6 . . .	»	30	00
Azioni di seconda serie, esistenti in portafoglio N.° 500 . . .	»	150,000	00
Cassa di denari contanti, per resto al 30 Aprile 1869. . . .	»	18.284	99
	L.	3,789,200	37

Firenze, *li* 20 *Maggio* 1869.

Visto. — *Il Presidente*
LEOPOLDO GALEOTTI.

Digitized by Google

al 30 Aprile 1869 (ANNATA XX).

CREDITORI.

Capitale sociale ridotto a N.° 2096 Azioni di prima e seconda serie, ciascuna di L. 300	L.	628,880	00
Opera pia Municipale, per le ammortizzazioni effettuate . . .	»	46,260	00
Cassa Centrale di Risparmio, conto d'imprestito fruttifero al 5 %	»	2,784,940	00
Detta in saldo di frutti al 30 Aprile 1869	»	38,888	89
Comunità di Firenze, conto d'imprestito fruttifero	»	141,000	00
Fondo per il mantenimento delli Stabili di Barbano e Montebello	»	2,651	41
Detto per il mantenimento di nuovi Stabili	»	7,089	99
Imposizioni sui nuovi Stabili, presunte al 30 Aprile 1869. . .	»	12,434	62
Pigioni in massa anticipate dal semestre nl 31 Ottobre p.° v.°	»	86,602	50
Azionisti, per utili degli anni precedenti non ritirati	»	4,292	96
Azioni ammortizzate e non riscosse.	»	900	00
Quarta annata d'ammortizzamento delle Azioni N.° 38. . . .	»	11,400	00
Utili divisibili dell'anno corrente.	»	23,940	00
	L.	3,789,200	37

Riveduto e trovato star bene

I Sindaci { G. Gualberto Bertini
Lodovico Paganelli

Il Segretario Gerente
GIUSEPPE GARZONI.

Estratto dalla *Gazzetta Ufficiale del Regno* N. 162
16 Giugno 1869.

SOCIETÀ ANONIMA EDIFICATRICE

In conformità dell'avviso pubblicato colla *Gazzetta* N. 152 del dì 5 stante, il sottoscritto rende noti gli appresso numeri delle 38 cartelle d'azioni della predetta Società Edificatrice state pubblicamente estratte la mattina del dì 12 stante, per essere rimborsate alla pari in virtù dello correlative deliberazioni del Municipio di Firenze e della Società.

3	95	164	179	198	222	403	437
471	485	510	513	642	644	651	659
662	743	746	958	975	996	1036	1049
1054	1091	1109	1121	1141	1150	1173	1214
1326	1404	1528	1582	1602	1630		

Il rimborso delle suddette cartelle d'azioni verrà effettuato all'epoca da indicarsi con successivo avviso unitamento agli utili dell'annata al 30 Aprile 1869 dal cassiere signor Ferdinando Quercioli, mediante ritiro delle medesime e con quietanza del loro possessore o suo legittimo rappresentante.

Firenze, 15 Giugno 1869.

Visto: *Il Presidente*
LEOPOLDO GALEOTTI.

Il Segretario Gerente
GIUSEPPE GARZONI.

99952405

Firenze, Tipografia Carnesecchi, Piazza d'Arno.

Digitized by Google